

## Ervenconsulentadvies 2699 DS: Lemelerveldseweg 44, gemeente Dalfsen

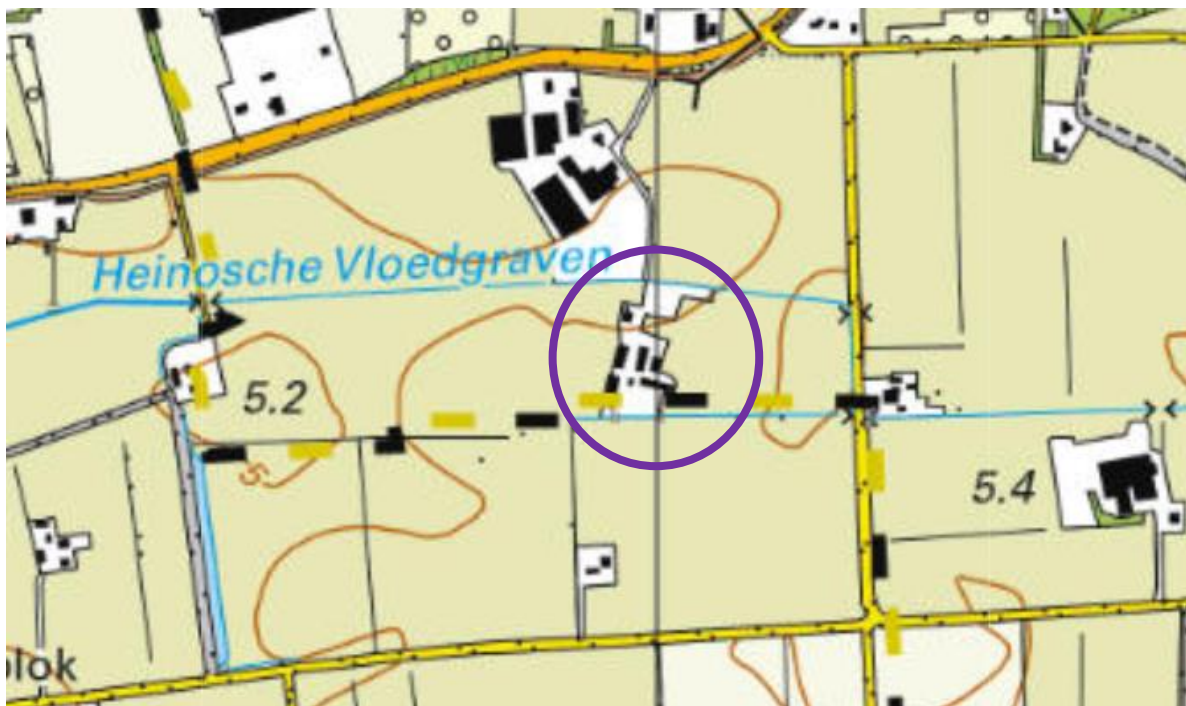
Datum : 8 februari 2021  
Kader : advies erftransformatie,  
Fase : initiatief



*Erf Lemelerveldseweg 44, de huidige boerderij uit 1934*

## 1. Situatie

Het erf ligt in het dal van de Vloedgraven. Ten zuiden ligt de besloten boszone van landgoed Het Reelaer en de Deventer Bossen. Het dal van de Vloedgraven is een geoptimaliseerd landbouwgebied wat aan de noordzijde wordt begrensd door de Lemelerveldseweg, van oudsher een belangrijke verbinding van Heino naar Lemelerveld.



*Huidige situatie (bron: topotijdreis)*

## 2. Opgave

Het erf betreft een agrarisch perceel met opstallen die nog in agrarisch gebruik zijn. De eigenaar wil gefaseerd afbouwen en als eerste stap de intensieve varkenstak staken. De schuren voldoen niet meer aan de huidige eisen en investering is niet wenselijk. De varkensschuren, een deel van de werktuigenberging en een oude hooiberg worden gesloopt (met een totale oppervlakte van 850 m<sup>2</sup>). De bestaande boerderij met bijgebouw en bedrijfsgebouwen voor het vee en 14 hectare grond blijven aanwezig. In een volgende fase, over 5 jaar, zal het agrarische bedrijf geheel worden gestaakt. Er blijft bij het erf dan nog 3 à 4 hectare grond aansluitend aan het erf behouden.

De eigenaar wil graag één nieuwe woning realiseren met toepassing van de beleidsregels 'Ontwikkelen met Kwaliteit in het buitengebied gemeente Dalfsen', onderdeel 'Sloop voor Kansen'. Hiervoor moet 850 m<sup>2</sup> met asbest of 1.000 m<sup>2</sup> zonder asbest gesloopt worden. De nieuwe woning wordt in eerste instantie (voor maximaal een periode van 5 jaar) als bedrijfswoning aangewezen. Er hoeft daarmee geen rekening te worden gehouden met een milieucontour. Alle opstallen in een positie achter de gevelrooilijn van de bestaande boerderij staan op voldoende afstand ten opzichte van de omliggende bedrijven.

Het erf heeft ook een tweede bedrijfswoning, bestemd als plattelandswoning. Deze wordt verhuurd. De woning staat aan de erftoegangsweg ten westen van de boerderij.

De gemeente Dalfsen vindt het van belang dat agrarisch erfgoed behouden kan blijven en dat nieuwe ontwikkelingen op een juiste manier een plek krijgen in het landschap en aansluiten bij de karakteristiek van de erven en gebouwen. De gemeente staat positief tegenover transformatie van erven omdat dit, onder ruimtelijke randvoorwaarden, vaak meer mogelijkheden biedt voor een duurzaam behoud van landschap en erven.

Dit advies dient als basis voor een verdere planuitwerking. De gemeente staat open voor een overleg naar aanleiding van dit advies om tot een gezamenlijk gedragen ruimtelijk plan te komen. De eigenaar zal zelf draagvlak moeten verkrijgen voor het plan bij de omwonenden.

### 2.1 Beleid provincie

#### *Omgevingsvisie*

Het erf is gelegen in het oude hoevenlandschap. De ambitie is het kleinschalige, afwisselende landschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken en recreatie mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er volop mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.

De essen en esjes krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf. Als ontwikkelingen plaatsvinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude landschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting, open es(je), beekdal, voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid. Ontwikkelingen vergroten de toegankelijkheid van erven en erfroutes.

De locatie maakt geen deel uit van het natuurnetwerk (NNN) of de zone Ondernemen met natuur en water (zone ONW). Het NNN ligt wel ten zuiden.

## 2.2 Beleid gemeente

### *Structuurvisie (kampenlandschap)*

De bestaande niet-agrarische bedrijven vormen een belangrijk onderdeel van de plattelandseconomie. De gemeente streeft in dit deelgebied naar een mix van functies. Niet-agrarische functies kunnen een gewenste aanvulling vormen op de bedrijvigheid in het buitengebied. Verbreding van bestaande activiteiten wordt dan ook toegestaan net als de nieuwvestiging van niet-agrarische functies op vrijkomende erven. Een goede inrichting van het erf is daarbij aandachtspunt om een verrommeling van het landschapsbeeld te voorkomen.

De gemeente streeft naar een zorgvuldige inpassing van nieuwe functies binnen de bestaande robuuste landschapselementen. Bestaande karakteristieken dienen behouden te blijven. De gemeente streeft in het kampenlandschap naar een aantrekkelijke mix van landbouw, wonen, werken, recreëren en natuur. In de vorm van bestaand VAB-beleid en de Rood voor rood-regeling wil de gemeente de ruimte bieden aan nieuwe woningen op vrijkomende (agrarische) erven. De gemeente zal deze landschappelijke meerwaarde nadrukkelijk toetsen.

Als daarbij bovendien sprake is van nieuw toe te voegen bebouwing, vraagt de gemeente een eigentijds ontwerp dat met respect omgaat met de aanwezige cultuurhistorische kwaliteiten en inspeelt op de lokale bebouwingskarakteristiek. De karakteristieke bebouwing is een belangrijke drager van de identiteit van het gebied. Behoud en bescherming staan dan ook voorop. Herbestemming met een passende functie is mogelijk, zeker als karakteristiek erfgoed daarmee voor de toekomst kan worden behouden.

Het kampenlandschap herbergt belangrijke natuurwaarden en delen van het gebied maken onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Nieuwe ontwikkelingen zullen zorgvuldig op de natuurwaarden worden afgestemd. De gemeente zal niet actief streven naar een vergroting van ecologische waarden. Particuliere initiatieven die een versterking betekenen voor de recreatieve infrastructuur zullen worden gefaciliteerd. Daarnaast zet de gemeente in op het behoud van oude padenstructuren (kerkenpaden en zandpaden) voor de route gebonden recreatie.

### *Leefbaarheid platteland 'Ontwikkelen met kwaliteit', VAB-beleid en Sloop voor Kansen beleid*

Uitbreiding van het aantal woningen in dit gebied ligt niet voor de hand. Met behulp van het 'VAB' en 'Slopen voor Kansen' beleid worden er echter wel mogelijkheden geboden. Mits er voldoende aandacht is voor de omliggende (agrarische) functies.

Het beleid zet in op het behoud van de agrarische kenmerken en de ontwikkeling van de sociale en economische dynamiek. In het gebied is naast landbouw ook ruimte voor andere, niet agrarische, functies. De kansen voor de revitalisatie van de ruimtelijke omgeving (erven en landschap) en de sociale omgeving wordt hiermee groter. Een bredere mix van functies trekt mogelijk een bredere mix van bewoners. Ook geeft het ouderen op het erf de mogelijkheid langer actief bezig te zijn in hun eigen, vertrouwde, omgeving.

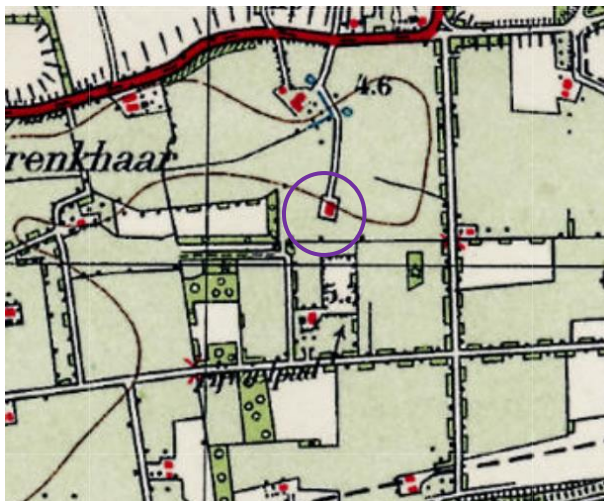
Hergebruik vraagt wel om een kwaliteitsslag. Schuren zijn vaak verouderd en erven kennen niet altijd een kwalitatief hoogwaardige inrichting vanwege functionaliteit. Hergebruik is positief mits een ruimtelijke kwalitatieve toevoeging wordt gedaan op de schaal van gebouwen, erfensemble en landschap.

### 3. Advies

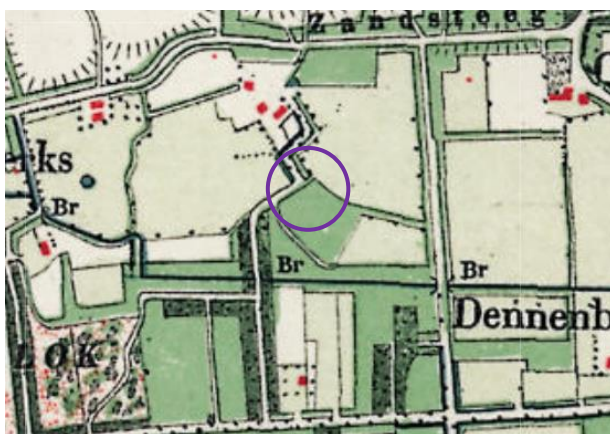
De boerderij is in 1934 voor het eerst zichtbaar op de kaart. De Vloedgraven is als waterlijn goed zichtbaar ten zuiden. Vanaf die tijd wordt het landschap steeds meer open van karakter door de kap van bossen, de ontginning tot landbouwgronden. Vooral aan de zuidzijde ontstaat meer openheid. Met de komst van het erf in '34 verdwijnt de zuid-noord route vanaf de Berkendijk naar de Lemelerveldseweg als verbinding.

Het erfensemble bestaat uit een boerderij met parallel een kapschuur en parallel en haaks varkensschuren. Achter de boerderij staat een oude hooiberg die later ongebouwd is tot een stenen veeschuur. Op het achtererf liggen de sleufsilos. Het erfensemble is compact.

De boerderij is niet monumentaal, maar vormt door het volume een duidelijke kern van het erf. De bijgebouwen zijn hierin ondersteunend. De bijgebouwen zijn op zichzelf niet van karakteristieke waarden en kunnen worden gesloopt. Het erf heeft een heldere opbouw in een voor- en achtererf. De aanplant is landschappelijk, maar achterstallig in onderhoud. Het voorerf met de siertuin heeft een duidelijke relatie met de agrarische sfeer van de boerderij. Het erf ligt vrij open in het landschap. Tussen de boerderij en de waterloop aan de noordzijde liggen kuilvoerplaten met hooibalen.



*Uitsnede 1955 met zichtbare opschaling en verandering van besloten naar open landschap (bron: topotijdreis)*



*Uitsnede 1900, met een kleinschalig landschap wat pas na 1933 geheel werd ontgonnen tot landbouwgronden en daardoor meer open werd. Het erf ontstaat op deze locatie in 1934, met een erftoegang aan de zuidzijde (bron: topotijdreis)*

### 3.1 Landschap

#### *Landschap, erfensemble en gebouwen advies*

Bij transformatie van het erf adviseren wij de volgende randvoorwaarden op te nemen:



- Behoud van de hiërarchie, een variatie van type volumes (erfensemble) en de indeling in een voor- en achtererf (erfstructuur):
  - Bij voorkeur behoud van de boerderij door renovatie/restauratie als oude kern van het erf. Het grote volume vormt de basis in de hiërarchie van gebouwen in het nieuwe te ontwikkelen erfensemble.
  - De huidige hooiberg is in deze staat niet van monumentale waarde, omgebouwd tot stenen schuur, maar kan als type bijgebouw de basis of als inspiratie dienen voor een renovatie of nieuw te bouwen bijgebouw. Ombouwde hooibergen met plaat, hout of steen komen veel op erven voor als functionele opvolger van de open hooiberg.
- Nieuwbouw van de compensatiewoning passend in de hiërarchie van het ensemble en in de structuur van het voor- en achtererf. Een compact transparant cluster:
  - Nieuwbouw op de locatie van de huidige opstallen, op het achtererf van de boerderij. Dit kan met één volume of met twee volumes. De noklijn kan variëren als het erf maar compact blijft. De woning als neutraal volume in een typologie schuurwoning. Het bijgebouw of het bijgebouwgedeelte van de woning geeft privacy aan de erfdelen. Het wonen is gericht op het zuiden en westen. Door sloop van de grote werktuigenloods/kapschuur ontstaat vanuit de boerderij ook een zichtlijn in het beekdal naar het westen.
  - De werktuigenloods/kapschuur kan worden behouden in de eerste fase van de transformatie, maar ook daarna met renovatie, als schakel tussen de twee erfdelen. Aan de oostzijde van de boerderij kan ruimtelijk gezien ook een nieuw bijgebouw geplaatst worden, op of nabij de locatie van de te slopen kleine veestal. Dit zou ook een renovatie kunnen zijn van de oude hooiberg (mits dit kan met de m2 ers).
  - Het nieuwe erfdeel kan ontsloten worden aan de westzijde via de gezamenlijke toegang, waarna een afsplitsing. Afhankelijk van gedeeltelijke sloop of volledige sloop van de werktuigenloods/kapschuur kan een routing worden bepaald. De bestaande boerderij wordt ook aan deze zijde ontsloten. Tussen de twee erfdelen is voldoende mogelijkheid voor het creëren van privacy met een bijgebouw, boomgroep of erfbos.
  - Bij de huidige plattelandswoning kan naar behoefte een bijgebouw worden geplaatst. Dit kan aan de zuidzijde van de woning. De exacte locatie nader te bepalen. Dit nieuwe bijgebouw vormt de schakel tot clustering met het grotere erf. Daarbij is een aanvullende erfaanplant van een boomgroep, boomgaarde of enkele struiken een voorwaarde. Deze aanplant sterkt de eenheid van het erf.
- Voor nieuwbouw in het algemeen:
  - Bij voorkeur nieuwbouw eigentijds met streekingrediënten in relatie met de oude kern van het erf, de erven in de omgeving. Niet historiserend. De nieuwe woning in een neutrale uitstraling in relatie tot de boerderij. De nieuwe woning voegt een derde tijdlaag toe, waarbij het zeer wenselijk is de boerderij, het markante hoofdvolume, te behouden. Mogelijk bieden oude erfphoto's inspiratie voor de transformatie.
  - Voor de nieuwe woningen en renovatie/restauratie natuurinclusief en duurzaam bouwen.

- Tussen de boerderij en de waterloop aan de noordzijde liggen kuilvoerplaten met de opslag van grote hooibalen. Wij adviseren deze te verplaatsen naar de locatie van de te slopen varkensstal. De dagelijkse rijlijn van het kuilvoer naar de veeschuur moet immers zo klein mogelijk blijven. Op de slooplocatie ontstaat ruimte voor de te verplaatsen kuilvoerplaten/sleufsilo's (mogelijk zijn de bestaande twee silo's op het achtererf al voldoende). Zo wordt het omliggende weiland aan de noordzijde hersteld. Dit deel kan worden ingezaaid met een kruidenrijk mengsel en ecologisch worden beheerd door eenmaal per jaar te maaien.
- Behoud van variatie in functionele (half)verharding, gras en zand. De huidige toegang in de nieuwe opzet behouden als hoofdtoegang. Markeringen van entrees met stenen hekwerken zijn niet wenselijk. De erftoegangen waren van oorsprong veelal open. Wanneer duiding van het erf wenselijk is kan dat met een eenvoudig houten of ijzeren (landhek)hek.
- Bescheiden verlichting, bij voorkeur met sensor en tegen de gevel. Afwisseling van enkele streekeigen hagen en transparante erfscheidingen (gekloofde palen met gaas en/of draad). Behoud van de transparantie van het erf, een geleidelijke overgang naar het land.
- Aanplant van het erf met enkele (gemengde) hagen, losse erfbomen als linde, tamme kastanje, walnoot, kers en fruitbomen, enkele bloeiende struikgroepen. Behoud van de erfstructuur in een voor- en achtererf met een siertuin voor de boerderij. Het zij- en achtererf meer landschappelijk. De aanplant van een nieuwe fruitgaarde aan de voorzijde, eventueel omhaagd, zou de boerderij een verbinding kunnen geven met de plattelandswoning aan de westzijde.
- Herstel van de kleinschaligheid van het landschap door versterking van de bestaande perceelsaanplant en nieuwe aanplant in de vorm van enkele bosschages, boomgroepen, struwelen en singels, in aansluiting op het erf langs de perceelsranden (inheemse struiken en bomen als els, wilg, eik). Een voedselbos zou landschappelijk ook passend zijn op deze plek omdat het landschap eerder ook bospercelen had. Nieuwe inheemse aanplant is positief voor de kwaliteit van landschap en voor de biodiversiteit. Deze aanplant kan over vijf jaar worden aangeplant wanneer de bedrijfsfunctie gaat vervallen, maar ook nu is het passend. De koeien hebben ook behoefte aan schaduw. Dan is de beplanting al van enige maat als het erf als geheel getransformeerd wordt.
- Aandacht voor natuur op het erf en in het landschap door de plaatsing van takken/steen/bladerhopen, natte laagtes, etc. Behoud van extensieve 'rommelhoeken' waar inheemse planten kunnen groeien. Plaatsen van nestkasten. Aanleg van extensieve, kruidenrijke weides op de overgang van erf naar landschap.
- Aanleg van extensieve zones langs het water, de Vloedgraven. Dit in afstemming met het waterschap.
- Beheer van weidegronden, zijnde in (toekomstig) eigendom, gericht op soortendiversiteit (weidevogels). De weides kunnen ook worden beweid, dit draagt bij aan het agrarische karakter. Het is niet wenselijk de weides te begrenzen met houten hekwerken. Dit gaat ten koste van het landelijke karakter.




**Principe erftransformatie, zonder schaal:**


Extensieve bloemrijke graslandzones (lichtgroen vlak) 


Aanplant perceelsranden (groene bolletjes)  

Aanplant voedselbosje/erfbosje/fruit in combinatie met erfbosje of voedselbosje (donkergroen vlak) 

Fruitgaarde aan de voorzijde of zijde van het erf, eventueel omhaagd (groene bolletjes en donkergroene lijn) 

Struweelhaag (donkergroene lijn) 

Bijgebouwen positie in bruin. Nieuwe woning en bijgebouw zoekruimte in bruin kader 

Aanplant van enkele solitair (wilg of els, eventueel knotwilgen langs het water) en inzaaien/extensief beheren randen bij waterlopen in afstemming met het waterschap in verband met de schouw. 



## 4. Conclusie

De wens tot een gefaseerde transformatie van het erf past in uw beleid dat gericht is de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit, het behoud van cultuurhistorie en de ontwikkeling van de leefbaarheid van het platteland waarin een mix van functies mogelijk kan zijn.

De bijgebouwen zijn niet van waarde en kunnen worden gesloopt. Het behoud van het grote volume van de boerderij, als oude kern, is wenselijk voor de erftransformatie. De werktuigenloods/kapschuur aan de westzijde kan (tijdelijk) behouden blijven als schakel naar de nieuw te bouwen compensatiewoning met bijgebouw aan de zuidzijde (achtererf). De nieuwe woning in een neutrale uitstraling in relatie tot de boerderij. De huidige tweede bedrijfswoning kan ruimtelijk verknoopt worden tot het erfcluster door de plaatsing van een klein bijgebouw in combinatie met losse erfaanplant.

In aansluiting op deze ontwikkeling behoud van de landelijke uitstraling van het erf, versterking van de erfaanplant en aanplant van kavelgrenzen in het landschap om de oorspronkelijke kleinschaligheid te versterken. Verschrallen van het weiland of delen daarvan, meer kruidenrijk. Aanplant en verschraling is landschappelijk en voor biodiversiteit van waarde.








## 5. Aanvullend advies

Voor renovatie/restauratie van de boerderij en/of de hooiberg adviseren wij contact op te nemen met de Monumentenwacht Overijssel en Flevoland of Stichting Sallands Erfgoed.

**Bijlage 1: erfchets (digitaal vanwege corona, zonder schaal)**



*Legenda bijlage :*

- Extensieve bloemrijke graslandzones (lichtgroen vlak)* 
- Aanplant perceelsranden (groene streep en losse groene bolletjes)* 
- Aanplant voedselbosje/erfbosje/fruit in combinatie met erfbosje of voedselbosje (donkergroen vlak)* 
- Fruitgaarde aan de voorzijde of zijde van het erf, eventueel omhaagd (groene bolletjes en groene lijn)* 
- Struweelhaag (donkergroene lijn)* 
- Toegang erfdeel optie (gele pijl)* 
- Bijgebouwen positie in bruin. Nieuwe woning en bijgebouw zoekruimte in bruin kader* 
- Aanplant van enkele solitair op het erf (wilg of els, eventueel knotwilgen langs het water) en inzaaien/extensief beheren randen bij waterlopen in afstemming met het waterschap in verband met de schouw.* 